

*Erhvervsstyrelsen*

***DEIAS ApS***

***Gartnervænget 17  
4930 Maribo***

***CVR-nr. 15731907***

***ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. januar 2024 til 31. december 2024***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 3/7 2025

---

Erik Pontoppidan  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
----------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	DEIAS ApS Gartnervænget 17 4930 Maribo
	Telefon: 22 91 73 34 E-mail: pontoppidan@123dk.dk
	CVR-nr.: 15 73 19 07 Stiftet: 1. juli 1992 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 844
<b>Direktion</b>	Erik Pontoppidan
<b>Ejerforhold</b>	Erik Pontoppidan, Gartnervænget 17, 4930 Maribo
<b>Hovedaktivitet</b>	Investering og udlejning af ejendomme

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for DEIAS ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 3/7 2025

### **Direktion**

Erik Pontoppidan

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for DEIAS ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

### **Skat**

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>120.949</b>	<b>82</b>
1 Personaleomkostninger .....	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>120.949</b>	<b>82</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	-74.112	-57
Andre finansielle indtægter .....	648	0
Andre finansielle omkostninger .....	0	-1
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>47.485</b>	<b>24</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>47.485</b>	<b>24</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	-74.112	-57
Overført resultat .....	121.597	81
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>47.485</b>	<b>24</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
AKTIVER

	2024	2023 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	1.820.000	1.820
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.820.000</b>	<b>1.820</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	852.509	927
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>852.509</b>	<b>927</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.672.509</b>	<b>2.747</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	60.000	30
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	26.066	88
Selskabsskat .....	0	18
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>86.066</b>	<b>136</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>9.323</b>	<b>14</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>95.389</b>	<b>150</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>2.767.898</b>	<b>2.897</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
PASSIVER

	2024	2023 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	775.000	775
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	722.509	797
Overført resultat .....	736.804	616
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.234.313</b>	<b>2.188</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	7.704	8
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7.704</b>	<b>8</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	8.000	8
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	475.232	672
Anden gæld .....	42.649	21
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>525.881</b>	<b>701</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>533.585</b>	<b>709</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.767.898</b>	<b>2.897</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	775.000	775
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>775.000</b>	<b>775</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo .....	796.621	854
Årets bevægelse, resultatdisponering .....	-74.112	-57
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo</b> .....	<b>722.509</b>	<b>797</b>
Overført resultat, primo .....	615.207	535
Årets resultat .....	121.597	81
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>736.804</b>	<b>616</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>2.234.313</b>	<b>2.188</b>

## NOTER

	2024	2023 kr. 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo
		Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	7.704	7.704
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>7.704</b>	<b>0</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Lollands Bank er tinglyst ejerpantebreve kr. 1.900.000 på ejendommene

Ejendommenes bogførte værdi udgør kr. 1.820.000 pr. regnskabsdato.

**Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.**

## Erik Pontoppidan

Navn returneret af MitId: Erik Pontoppidan

Direktør og Dirigent

ID: da45968a-1d29-4e46-9f2a-6282e27cd21e

IP-adresse: 80.208.79.26:50471

Dato for underskrift: 04-07-2025 12:54:40 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 712051UXrP252690209